[redacted]

ONTVANGEN
21 DEC. 2021

Gemeente Gemert-Bakel
t.a.v. de gemeenteraad
Postbus 10000
5420 DA GEMERT

Tevens per faxbericht: [redacted]
Tevens per e-mailbericht: gemeente@gemert-bakel.nl

Datum	20 december 2021	Behandeld door	[redacted]
Ons kenmerk	00746412	Telefoonnummer	
Uw kenmerk		Faxnummer	
Onderwerp	Zienswijze	E-mail	

Geachte leden van de raad,

Namens cliënten, [redacted] wonende te [redacted] breng ik hierbij een zienswijze naar voren tegen het ontwerpbestemmingsplan en ontwerpexploitatieplan Doonheide II Gemert die tot en met 29 december 2021 ter inzage liggen.

Cliënten brengen de navolgende zienswijzen tegen de plannen naar voren.

Zienswijze(n):

Intentieovereenkomst van jaren geleden wordt niet nageleefd

In de intentieovereenkomst van een aantal jaren geleden is tussen partijen afgesproken dat 268 huizen gebouwd zouden worden. Gelet op het onderhavige plan, wordt echter voorzien in de bouw van 288 woningen. Dat is niet volgens de eerdere afgesproken intentieovereenkomst en kan ook niet zonder meer gevolgd worden. De eerdere intentieovereenkomst heeft het vertrouwen gewekt dat een plan zou worden vastgesteld waarin wordt voorzien in de bouw van 268 woningen.

Cliënten begrijpen dat, overeenkomsten zoals de intentieovereenkomst, niet altijd kunnen leiden tot een verplichting van de raad aan gronden een bestemming te geven die de raad niet in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening acht; maar met deze intentieovereenkomst zijn derhalve enige verwachtingen gewekt. Onduidelijk is waarom ondanks eerdere afspraken, toch gekozen is om nog een twintigtal woningen aan het plan toe te voegen.

[redacted]

ONTVANGEN
21 DEC 2021

Hoogbouw Meizoentje zal voor overlast zorgen en is niet bevordelijk voor de integratie

Er was in de eerste opzet geen hoogbouw gepland aan het Meizoentje, daar waar dat nu wél is. Die hoogbouw staat nu ingetekend tegenover de reeds bestaande sociale huurwoningen. Om overlast te voorkomen en om integratie te stimuleren zou volgens cliënten deze hoogbouw naar een andere plek verplaatst moeten worden. Ook om de overgang van de reeds bestaande wijk mooi te laten verlopen is zo'n "muur" aan de rand van de nieuwe wijk niet gewenst.

Kortom: Cliënten zijn van mening dat met deze hoogbouw aan het Meizoentje het plan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en dat er ten onrechte geen mogelijkheden zijn onderzocht om op een andere manier invulling te geven aan hoogbouw op een andere plek.

Het meizoentje moet afgesloten worden voor auto's. De ontsluiting moet via de daarvoor bestemde nieuwe weg gerealiseerd worden.

Cliënten hebben groot belang bij het waarborgen van de verkeersveiligheid ter plaatse. Cliënten verwachten juist een toename van opstoppingen en verkeersonveilige situaties. Het Meizoentje zal namelijk stukken drukker worden en bij onvoldoende waarborging zal dit plan waarschijnlijk tot gevolg hebben dat het Meizoentje gaat verstoppen. Daarom zien cliënten liever dat -mocht het onderhavige plan doorgang vinden- het plan ontsluit op de daarvoor bestemde nieuwe weg te weten Vroede vrouwenlaan én tegelijkertijd dat het meizoentje afgesloten wordt voor auto's. Cliënten zijn van mening dat het beter is het Meizoentje te mijden, tenminste voor uit het plangebied vertrekkende auto's.
Niet valt in te zien dat de verkeersafwikkeling voor de beoogde ontwikkeling voldoende geborgd is. Dit probleem is bij uw gemeente bekend. Middels het onderliggend plan zal het verkeer ter plaatse alleen maar toenemen. Niet valt in te zien, noch is dat voldoende onderzocht, dat de verkeersgeneratie als gevolg van onderhavige ontwikkeling zonder problemen via het Meizoentje kan worden afgewikkeld.

De Doonheide moet voor verkeer afgesloten worden

De Doonheide staat bekend om de landelijke uitstraling; maar de Doonheide staat ook bekend om sluipverkeer en de stelstelmatige hardrijders. In voorliggend plan zijn voor de woningen gelegen in "De Lebber" tot verbazing van cliënten drie aansluitingen gepland op de Doonheide. Hierdoor zal er, ondanks dat het de bedoeling was de Doonheide af te sluiten, wederom sprake zijn van een verkeerstoename ter plaatse.
Cliënten achten het dan ook van belang om voornoemde landelijke uitstraling niet verloren te laten gaan; maar ook om eventueel sluipverkeer en hardrijders te bestrijden. Dit kan enkel worden bereikt door de Doonheide af te sluiten. Dit probleem is reeds jaren bij uw gemeente bekend en ook hierbij is reeds jaren geopperd de Doonheide af te sluiten. Hiermee wordt het

aantal verkeersbewegingen teruggebracht en zal de landelijke uitstraling behouden blijven. Dit laatste is overigens een van de redenen geweest waarom cliënten in deze buurt zijn gaan wonen.

Wadi recht tegenover de woning van cliënten onvoldoende gewaarborgd

In het plangebied tegenover de woning van cliënten is een wadi gerealiseerd. Echter, ingevolge de planregels wordt eveneens voorzien in mogelijke speelvoorzieningen. Los van het feit dat de definitie van speelvoorziening niet is voorzien in de bestemmingsplandefinities, willen cliënten hier in zijn geheel niet mee geconfronteerd worden. Onder speelvoorzieningen worden in het normale spraakgebruik de voorzieningen begrepen in de openbare ruimte waar de gelegenheid is om te kunnen spelen. Hieronder kan bijvoorbeeld een voetbalkooi worden begrepen. Niet valt uit te sluiten dat kinderen zich stelselmatig op dit punt gaan ophouden (met alle gevolgen van dien).

Ook eventuele bankjes tegenover de woning van cliënten kunnen niet geaccepteerd worden. Cliënten hebben reeds enkele jaren kunnen genieten van vrij uitzicht; en is niet van plan om uit te kijken op een hangplek waar jongeren zich stelselmatig ophouden.

Cliënten vrezen dat bovenstaande ontwikkeling kan leiden tot een verslechtering van de veiligheid en toename van overlast in de directe omgeving van hun woning. Om ongezonde overlast tegen te gaan en om de privacy van cliënten te beschermen, dient u dan ook dit gedeelte van de bestemmingsplan regels aan te passen.

Bovendien is ook het gebruik als wadi onvoldoende gewaarborgd. Nu de planregels ook andere mogelijkheden mogelijk maken; is het ook mogelijk dat de wadi weer gaat verdwijnen. Een wadi is echter noodzakelijk vanuit waterhuishoudkundig en stedenbouwkundig oogpunt. Ik verzoek u dan ook om uw planregels hierop aan te passen.

Waardevermindering woning

Een dergelijk omvangrijk bouwplan, met alle nadelige beschreven effecten, zal leiden tot een forse waardevermindering van de woning van cliënten. Daarmee willen cliënten vanzelfsprekend niet geconfronteerd worden. Los van het gegeven dat het cliënten vrij staat om een verzoek tot vergoeding van planschade in te dienen, dienen de belangen van cliënten ook op dit punt in de beoordeling van het plan en bijhorende belangenafweging betrokken te worden.

Toename gebruiksintensiteit ter plaatse

Behoudens verlies aan uitzicht zal de realisering van dit bouwplan ook leiden tot een forse toename aan gebruiksintensiteit ter plaatse. Behoudens de vermindering van uitzicht zal het

bouwplan ook voor een toename van eventuele geluidsoverlast leiden. Cliënten vinden dat hiermee onvoldoende rekening is gehouden.

Verzoek

Ik verzoek u dan ook het bestemmingsplan –conform vorenstaande zienswijzen - aan te passen. Cliënten behouden zich nadrukkelijk het recht voor om deze zienswijze nog nader aan te vullen c.q. toe te lichten.

Ik verzoek u vriendelijk altijd het boven deze brief genoemde kenmerk in uw correspondentie te vermelden.

Hoogachtend,

Jurist bestuursrecht

[redacted]

PostNL
Port Betaald
Port Payé
Pays-Bas

Gemeente Gemert-Bakel
t.a.v. de gemeenteraad
Postbus 10000
5420 DA GEMERT

Tevens per faxbericht [redacted]
Tevens per e-mailbericht: gemeente@gemert-bakel.nl

Post op rekening

R NL Aangetekend G-A-1

Port Betaald
Port Payé
Pays-Bas
postnl

3SRRC16070491

99003 (08-16)

007466412